Modèle d'avenant au bail pour ajout de locataire

Description

Vous trouverez en fin de cet article un modèle d'avenant pour l'ajout d'un ou de plusieurs locataires, gratuitement. Attention, celui-ci n'est pas un modèle de remplacement d'un ancien locataire par un nouveau. Il peut néanmoins vous servir si votre ancien locataire est parti depuis plusieurs mois (et que vous avez fait un avenant de départ pour l'ex locataire) et que vous venez d'en retrouver un, ou encore si vous avez signé seul un [bail de location](#) et que quelqu'un souhaite se joindre à vous.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

Définition et fonctions :

Un contrat de bail est normalement un engagement entre un bailleur ou propriétaire et un preneur (ou locataire). Il est limité dans le temps, mais il n'a pas vocation à rester figé et peut très bien évoluer. Cependant si des modifications adviennent, comme le [changement de propriétaire dans un bail commercial](#), il est formellement interdit de « retoucher » la convention initiale. Ainsi il faudra rédiger une annexe faisant part des modifications : un avenant.

Un [avenant à un contrat de location](#) est une pièce permettant d'apporter une modification au contrat en cas de [renouvellement du bail de location](#) avec changement des conditions de location, par exemple. Son importance est capitale si cette modification porte sur un élément essentiel du contrat (durée, rémunération, changement des parties, du locataire ou du bailleur etc...), avec le risque sans celui-ci de voir votre contrat nul ou caduque. Vous ne pouvez justifier d'une modification d'un des termes du contrat sans un avenant.

Un avenant pour ajout de locataire est donc une pièce justificative exposant un accord entre le bailleur et le ou les locataires pour incorporer un nouveau locataire à un bail d'habitation. Cette pièce (l'avenant) permet donc de modifier le bail initial de location.

Conditions et formalisme :

Il comporte plusieurs conditions et formalités (obligatoires dans son écriture). Il est cependant considéré comme ayant un formalisme léger en droit des contrats. Ces multiples formalités sont :

- le nom et l'adresse du propriétaire ainsi que le nom et la situation du ou des locataires
- le montant du loyer et le mode de règlement ainsi que ses règles de révision
- le montant du dépôt de garantie et de la [caution du bail d'habitation](#)
- la date de prise d'effet du bail et sa durée
- l'accord des deux parties
- la signature de l'avenant

Il faut aussi joindre à l'avenant le contrat de bail Initial (en effet celui-ci n'est pas modifiable directement, mais via l'avenant qui sera joint à la convention). Une modification au contrat de bail doit être valablement justifiée, de plus elle doit être connue de chacune des parties. Enfin le ou les cocontractants sont en droit de refuser.

Des conditions tenant au(x) nouveau(x) locataire(s) sont exigées pour que qu'il(s) puisse(nt) profiter du bail.

Ils doivent être en mesure de justifier des pièces habituellement demandées lors d'un contrat de bail d'habitation et de convaincre le propriétaire de sa candidature. Le bailleur pourra toujours accepter ou refuser librement la candidature d'un nouveau locataire.

Modèle d'un avenant au bail d'habitation

Avenant au bail d'habitation signé le «../../....»

Ajout d'un Nouveau Locataire

Le présent avenant entre :

«Nom du bailleur», né(e) le .././....

Domicilié(e) à l'adresse suivante : « »

Ci-après dénommé(e) le « Bailleur »,

ET

«Nom du Locataire actuel», né(e) le .././....,

+ Lister tous les locataires actuels avec date de naissance

Ci-après dénommé le(s)« Preneur(s) »,

ET

«nom du ou des nouveau(x) locataire(s)», né(e) le .././....,

+ Lister tous les nouveaux locataires

Ci-après dénommé le(s) « Nouveau(x) Locataire(s) »

En présence de (facultatif) :

«Nom des tiers», né(e) le .././....

+ Lister tous les tiers au contrat avec date de naissance

Ci-après dénommé « tiers au présent avenant »,

1° Préambule

Un bail d'habitation, régi par la [loi n°89-462 du 6 juillet 1989](#) tendant à améliorer les rapports locatifs portant modification de la n°86-1290 du 23 décembre 1986, a été conclu entre le Bailleur «Nom du bailleur» et le(s) Preneur(s) «Nom du ou des locataire(s) actuel(s)» à un contrat de bail situé « lieu de la location »

Étant donné l'ajout d'un nouveau locataire « nom du ou des nouveau(x) locataire(s) », les parties se sont rapprochées pour convenir ce qui suit.

Il est ainsi rédigé le présent avenant afin de prendre en compte ce changement de

parties au contrat de bail initial. Le contrat de bail initial reste inchangé dans ses autres clauses, notamment en ce qui concerne les obligations incombant à chacune des parties.

2° Montant du loyer

Le(s) nouveau(x) locataire(s), « Nom du ou des nouveau(x) locataire(s) » accepte(nt) avoir pris connaissance du Montant du loyer, s'élevant à la somme de « montant du loyer » et exigible chaque « jour du mois » de chaque mois durant toute la durée d'occupation des lieux, au bailleur « nom du bailleur ».

3° Convention des parties

Le(s) Locataire(s) actuel(s) accepte(nt) et le bailleur autorise : l'ajout du Nouveau Locataire, ainsi que les changements que celui-ci entraîne sur la convention initiale.

Le contrat de bail se poursuit et le bailleur n'est pas tenu de restituer tout ou partie du dépôt de garantie, les locataires actuels et le nouveau locataire faisant leur affaire d'une éventuelle compensation entre eux.

4° Modifications apportées au contrat de bail initial

Le Bailleur accepte d'ajouter comme titulaire du contrat de bail à compter du .././....., «Nom du nouveau Locataire» né le .././.....à "Ville".

«Nom du nouveau Locataire» s'engage quand à lui à respecter toutes les conditions, clauses et obligations prévues dans le contrat de bail initial signé le .././.....

5° Solidarité entre les colocataires

«Nom du nouveau locataire» devient donc cotitulaire solidaire au côté de «nom des locataire avant l'ajout» (lister les locataires restants qui devront signer l'avenant), et seront obligés conjointement et solidairement à l'égard du bailleur.

La solidarité du Nouveau locataire et, le cas échéant, celle de la personne qui s'est portée caution pour lui, commence à compter du .././.....

6° État des lieux

Un nouvel état des lieux sera réalisé avec l'ensemble des titulaires du contrat de

bail modifié.

7° Conclusion du présent avenant

Les autres stipulations du contrat de bail initial du ../../....restent inchangées.

Les parties s'engagent à ne pas contester la recevabilité et la validité ou la force probante du présent avenant.

Fait le ../../.... à «lieu de signature»

Signature

(Faire précéder de la mention « Lu et approuvé »)

Le Bailleur :

Le(s) Locataire(s) :

Le(s) Nouveau(x) Locataire(s) :

Tiers en Présence (facultatif) :

En ... exemplaires, autant d'originaux que de Parties, dont un remis à chaque locataire.

A noter: il est possible de réaliser un avenant sur de nombreux sujets (séparation, [travaux](#), [modification des charges](#)...) du moment que toutes les parties sont d'accord quant au sujet modifier.